

ning. Der henvises til bemærkningerne hertil for så vidt angår forhold, der er fælles for de to ordninger.

Da der er tale om et nyt lejemål, vil lejen skulle fastsættes efter boligreguleringslovens § 5. Da der endvidere er tale om et lejemål, som er ombygget, inden der sker udlejning, foreslås, at lejen fastsættes efter reglerne om forbedrede lejemål i § 5, stk. 1 eller 2, jf. forslaget § 2, nr. 1 og 2. Hvis det således forventes, at ombygningen mindst vil medføre udgifter på enten 1.500 kr. pr. m<sup>2</sup> eller et samlet beløb på 170.000 kr., vil lejen skulle fastsættes efter § 5, stk. 2, det vil sige til et beløb, som ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi.

Det skal bemærkes, at det ved anvendelse af bestemmelsen må forudsættes, at det nyindrettede lejemål adskiller sig fra de øvrige lejemål i ejendommen i en sådan grad, at lejemålet ikke er sammenligneligt med ejendommens øvrige lejligheder, f.eks. på grund af lejlighedens planløsning, kvalitet og udstyr. Lejeren vil derfor som udgangspunkt være afskåret fra at påberåbe sig bestemmelsen i boligreguleringslovens § 5, stk. 4, og få lejen nedsat.

Klage over den af huslejenævnet truffene afgørelse i forbindelse med en sag om forhåndsgodkendelse kan af udlejeren såvel som af lejerne indbringes for boligretten efter de gældende regler om indbringelse af huslejenævnsafgørelser for boligretten (i København for ankenævnet).

Til nr. 9

Efter § 29 c må lejen i en småejendom ikke overstige den leje, som betales for tilsvarende lejeforhold med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet,

udstyr og vedligeholdelsestilstand, og hvor lejen er reguleret efter reglerne om omkostningsbestemt leje.

Det foreslås præciseret, at lejen ikke *væsentligt* må overstige den leje, som gælder for tilsvarende lejeforhold med hensyn til beliggenhed m.v., og hvor lejen er reguleret efter reglerne om omkostningsbestemt leje. Der er ikke med bestemmelsen tilsigtet nogen ændring af gældende praksis.

#### Til § 3

Det foreslås, at lovændringen skal træde i kraft den 1. juli 1996.

For at skabe en klar retsstilling for lejere i lejeforhold indgået før lovens ikrafttræden foreslås det udtrykkeligt fastsat, at de nye regler om lejefastsættelse i boligreguleringslovens § 5 kun vil finde anvendelse på lejeaftaler, som indgås efter lovens ikrafttræden. Hvis lejere i eksisterende lejeforhold ønsker at anfægte den aftalte leje, må aftalen således bedømmes efter de nugældende regler.

#### Til § 4

Der foreslås indført en revisionsbestemmelse for så vidt angår ændringerne af boligreguleringslovens § 5. Der vil herefter skulle fremsættes forslag til revision af disse bestemmelser i folketingsåret 1997-98.